Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Vielseitiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Panoramablick

Número de propiedad: 25188005

PRECIO DE COMPRA: 645.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 226 m^2 • HABITACIONES: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 981 m^2

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25188005
Superficie habitable	ca. 226 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7.5
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	645.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	09.04.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	152.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Una primera impresión

Vielseitig nutzbares Einfamilienhaus mit durchdachtem Grundriss und Wohlfühlcharakter Das Haus überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung, die individuelle Lebensentwürfe optimal unterstützt. Im Gartengeschoss empfängt eine offene Diele die Bewohner und Gäste. Rechterhand befindet sich ein Schlafzimmer mit direkter Nähe zum Badezimmer – ideal für kurze Wege und hohen Wohnkomfort. Gegenüber liegt ein weiteres Schlafzimmer, das mit besonderen Extras aufwartet: Eine integrierte Sauna verspricht entspannte Wellness-Momente zu jeder Jahreszeit. Der direkte Zugang zur sonnigen Westterrasse macht diesen Raum zu einem echten Rückzugsort – perfekt, um warme Abende im Freien zu genießen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Das Obergeschoss besticht vor allem durch seinen großzügigen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen fluten den Raum mit Tageslicht und eröffnen den Blick ins gepflegte Grün des Gartens. An kühlen Tagen sorgt ein Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre. Die angrenzende, ebenfalls westlich ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zu verschiedensten Freizeitaktivitäten ein. Direkt neben dem Essbereich liegt die gut ausgestattete Einbauküche mit angrenzender Speisekammer – funktional und praktisch zugleich. Ein Tageslicht-WC sowie eine Garderobe komplettieren diese Etage sinnvoll. Dachgeschoss mit Galerie und Dachterrasse Im Dachgeschoss eröffnet sich mit einer großzügigen Galerie ein Raum voller Möglichkeiten: Ob als Arbeitsbereich, Spielzimmer oder Kreativraum – hier ist Platz für individuelle Ideen. Ein echtes Highlight ist die große Dachterrasse mit Westausrichtung, die mit ihrer Fläche nicht nur Raum für Pflanzen bietet, sondern auch als Rückzugsort zur Entspannung dient. Ergänzt wird das Geschoss durch ein weiteres Schlaf- oder Gästezimmer sowie ein Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken – ideal, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Ein zusätzlicher Stauraum im Dachspitz rundet das Raumangebot ab. Einliegerwohnung und funktionale Ergänzungen im Erdgeschoss Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist die Einliegerwohnung im Erdgeschoss. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, einen hellen Wohn- und Essbereich mit moderner Küche sowie ein Tageslicht-Duschbad. Eine eigene Terrasse erweitert das private Wohnambiente ins Freie. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss praktische Nutzräume: Ein Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner und Vorräte, ein separates Bügelzimmer sowie zwei Kellerräume stehen zur Verfügung und ermöglichen eine flexible Nutzung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage direkt am Haus sowie einen angrenzenden Schuppen für Gartengeräte oder Fahrräder. Die Heiztechnik kombiniert eine bewährte Ölheizung mit einer modernen Luftwärmepumpe – eine effiziente Lösung für ein angenehmes Raumklima bei optimierter Energienutzung. Fazit: Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen mit hoher Funktionalität und

Komfort auf mehreren Ebenen – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Detalles de los servicios

- Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- Luft-Wärme-Pumpe
- Galerie
- verglaste Dachgaube
- Kaminofen
- Sauna
- Dachterrasse in West-Ausrichtung
- Terrasse mit Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Rollläden
- Außenrollos
- Gäste WC
- 3x Tageslicht Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Bügelzimmer
- Kellerraum
- Doppelgarage mit elektr. Tor
- Schuppen

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Todo sobre la ubicación

Das charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt am Rande von Bretzfeld-Schwabbach, einer malerischen Ortschaft im Hohenlohekreis, in einer ruhigen Sackgasse mit unverbaubarer Aussicht auf das Siebeneicher Himmelreich. Diese Lage vereint den Reiz naturnaher Ruhe mit der Nähe zu erstklassigen Versorgungsmöglichkeiten und einer dynamischen Umgebung. Schwabbach hat ca. 1.545 Einwohner und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer starken Dorfgemeinschaft. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, Metzgereien und ein Supermarkt, befinden sich in der Nähe. Für Familien gibt es Kindergärten direkt vor Ort, eine Grundschule und weiterführende Schulen sind bequem in den umliegenden Gemeinden erreichbar. Schwabbach liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hohenloher Landes und bietet eine hohe Lebensqualität. Weinberge, Wälder und weitläufige Felder prägen die Umgebung und laden zu Wanderungen, Radtouren oder entspannten Spaziergängen ein. Die nahegelegene Schwäbisch-Fränkische Waldlandschaft ist ein Paradies für Naturliebhaber. Darüber hinaus bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Reitställe und kulturelle Veranstaltungen. Bretzfeld liegt verkehrstechnisch günstig und ist hervorragend an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten erreichbar (1 KM) und verbindet Schwabbach mit den Städten Heilbronn (ca. 20 Minuten Fahrzeit) und Nürnberg. Für Berufspendler ist die Lage ein idealer Ausgangspunkt. Der nahegelegene Bahnhof in Bretzfeld bietet zudem regelmäßige Verbindungen in Richtung Heilbronn, Neckarsulm, Öhringen und Schwäbisch Hall. Die umliegenden Städte Heilbronn und Öhringen zeichnen sich durch eine kontinuierliche wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung aus. Heilbronn, mit etwa 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort, an dem Unternehmen wie Lidl, Bosch und Audi ansässig sind. Die Stadt bietet zudem ein vielfältiges Bildungsangebot, darunter die Hochschule Heilbronn, die TUM-Campus Heilbronn und die DHBW, die exzellente Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten schaffen. Ein besonderes Highlight ist der entstehende Innovationspark für Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden wird. Öhringen, die größte Stadt im Hohenlohekreis mit rund 25.000 Einwohnern, vereint historische Attraktivität mit moderner Dynamik. Die charmante Altstadt mit Fachwerkhäusern, Marktplatz und Schlosspark zieht Bewohner und Besucher gleichermaßen an. Dank seiner zukunftsorientierten Entwicklung bietet Öhringen eine hohe Lebensqualität und einen idealen Mix aus Tradition und Fortschritt. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet nicht nur ein komfortables und vielseitig nutzbares Zuhause, sondern auch eine Lebensumgebung, die Naturnähe und

moderne Infrastruktur harmonisch verbindet. Bretzfeld-Schwabbach ist ein Ort, an dem sich Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen wohlfühlen können. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Lage und den vielen Vorzügen, die dieses Anwesen zu bieten hat.

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 152.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com